

À VENDRE ▪ TERRAIN

426, Rue Sherbrooke

Magog

PRIX DEMANDÉ
1 600 000$

29 678 pi²
TERRAIN

AGENCE IMMOBILIÈRE
Équipe Boisvert D'Amour

NO CENTRIS **27966083**

01 / LA PROPRIÉTÉ

Terrain

Magog

Terrain d'exception avec projet multifamilial de 48 logements -- Magog Situé à l'angle des rues Sherbrooke et Fontaine, ce terrain stratégique de 29 678 pieds² bénéficie d'un zonage permissif en milieu urbain (zone M254), idéal pour un projet résidentiel à haute valeur ajoutée. Une étude architecturale complète a déjà été réalisée pour l'implantation d'un immeuble de 4 étages comprenant 48 unités résidentielles, stationnement souterrain, espaces communs, terrasses et plus. Le terrain offre une visibilité exceptionnelle et un accès rapide aux grands axes routiers. Une opportunité rare pour promoteur ou investisseur visionnaire.

FICHE TECHNIQUE

Prix demandé	**1 600 000$**
Genre	**Terrain**
Superficie du terrain	**29 678 pi²**
No Centris	**27966083**







02 / EN IMAGES

Un aperçu des lieux.

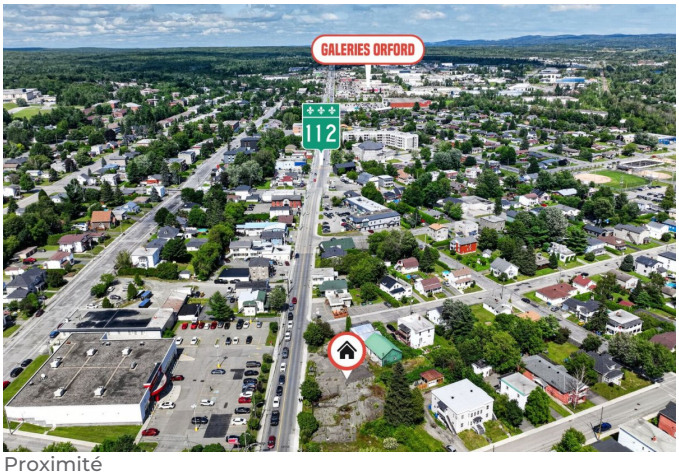

Terre/Terrain


Terre/Terrain


Terre/Terrain



Proximité



Proximité

03 / ADDENDA

Les détails de l'inscription.

Ce terrain stratégique de 29 678 pieds² offre un potentiel de développement exceptionnel au coeur d'un secteur urbain en pleine expansion. Une esquisse du projet avec plan d'architecte propose l'implantation d'un immeuble résidentiel de 4 étages totalisant 48 logements, avec stationnement souterrain, gym, lobby, terrasses communes et unités variées (312, 412, 512, penthouses).

Le projet, présenté à titre indicatif, s'inscrit dans les orientations réglementaires de la zone M254, qui permet un usage multifamilial avec ou sans volet commercial. Une densification intelligente est envisageable, incluant un 4e étage avec retrait (PPCMOI à valider).

Le terrain bénéficie d'une excellente visibilité (coin Sherbrooke et Fontaine), d'un accès rapide aux axes principaux, ainsi que d'un environnement déjà urbanisé (trottoirs, services, asphaltage en place, servitudes connues). Une étude environnementale a également été réalisée.

FAITS SAILLANTS DU PROJET POTENTIEL

- Immeuble projeté de ±14 450 pi2 par étage sur 4 étages
- 48 logements résidentiels (unités de 312, 412, 512, penthouses)
- 48 cases de stationnement (41 intérieures, 7 extérieures)
- Espaces communs : gym, lobby, terrasse extérieure commune de ±2 200 pi2
- Zonage M254 : multifamilial (9 logements et +), 3 étages + 4e étage possible avec retrait
- Taux de couverture au sol du bâtiment projeté : ±48%
- Marges de recul minimales : 3 m

BÂTISSE EXISTANTE

Une bâtisse commerciale est actuellement présente sur le site, vestige d'un usage antérieur (commerce de jardin). Elle n'est pas valorisée dans le cadre de la transaction, mais est incluse comme structure existante.

*L'ACHETEUR devra faire les démarches nécessaires auprès des autorités compétentes afin d'obtenir la confirmation que la destination qu'il entend donner à l'immeuble est conforme aux dispositions pertinentes en matière de zonage.

À PROXIMITÉ DE LA PROPRIÉTÉ

- Autoroute 10, Autoroute 55, Route 112, Route 108, Route 247, Route 141
- CPE, Écoles primaires et secondaires
- Épiceries IGA, Provigo, Boucherie
- Parc national du Mont-Orford, parcs pour enfants, parcs municipaux
- Centre d'entrainement : Musculation, crossfit, escalade
- Restaurants en tout genre
- Commerces en tout genre

WalkScore: 83 **Bike Score: 78**

Situé à 1h15 de Montréal.

Situé à 2h20 de Québec.

Situé à 26min de la frontière américaine.

La présente vente est faite sans garantie légale de qualité du vendeur, aux risques et périls de l'acheteur.

La présente ne constitue pas une offre ou une promesse pouvant lier le vendeur à l'acheteur, mais une invitation à soumettre de telles offres ou promesses.

04 / LES CHIFFRES

Dépenses et évaluation.

Dépenses	Annuel
Taxes Municip.	11 793 $
Taxes Scolaires	480 $
Total	**12 273 $**

Évaluation municipale	Montant
Terrain	551 400$
Bâtiment	96 200$
Total	**647 600$**

Reprise de financement : **Non**

05 / CARACTÉRISTIQUES

Ce qu'il faut savoir sur le bâtiment.

Approvisionnement en eau	Municipalité
Proximité	Autre, Autoroute/Voie rapide, Garderie/CPE, Golf, Hôpital, Parc-espace vert, Piste cyclable, École primaire, Ski alpin, École secondaire, Ski de fond

Système d'égouts	Municipal
Zonage	Commercial, Résidentiel, Multifamilial

VOTRE ÉQUIPE

Parlons de votre projet.



Alexandre Boisvert.
819 481-0551



Lancelot Pleau D'Amour.
819 481-0551

NOUS JOINDRE

819 481-0551 | 418 476-4222
info@groupeir.ca
agenceimmobiliereir.ca

Voir la fiche en ligne

AGENCE IMMOBILIÈRE
Équipe Boisvert D'Amour

Renseignements tirés de l'inscription Centris no 27966083, fournis à titre indicatif et sujets à vérification. Ce document ne constitue pas une offre ni une promesse d'achat.